

八女市星野物産直売施設（清流）貸付・運営事業者選定
公募型プロポーザル実施要領

令和8年6月

八女市

目 次

第1	事業の趣旨・目的.....	3
第2	業務内容.....	3
第3	貸付物件の概要.....	3
1	土地の概要.....	3
2	建物の概要.....	3
3	貸付け条件.....	4
4	契約上の条件.....	4
第4	プロポーザルに関する事項.....	5
1	応募の資格.....	5
2	提案の条件.....	6
3	スケジュール.....	7
4	配布資料およびその配布方法.....	7
5	参加表明書の提出.....	8
6	質問の受付及び回答.....	9
7	提案書等の提出.....	10
8	提出書類の取扱い.....	10
第5	審査方法および基準.....	11
1	審査方法.....	11
2	ヒアリングの実施.....	11
3	審査基準.....	11
4	審査結果の通知.....	12
5	契約の締結.....	12
第6	その他.....	13
1	現地見学の実施.....	13
2	言語及び通貨単位.....	13
3	費用負担.....	13
4	失格事項.....	13
5	問合せ先.....	13

第1 事業の趣旨・目的

八女市（以下「市」という。）では、「八女市公共施設等総合管理計画」に基づき「公共施設マネジメント」を推進しています。行政財産としての用途を廃止した普通財産について、民間事業者等の柔軟なアイデアや専門的なノウハウを取り入れることで、施設の有効活用と機能再生を促進しています。

本公募は、「星のふるさと公園」の入口に位置する八女市星野物産直売施設（以下「清流」という。）において、民間の専門的な知見やノウハウを導入することで、星野地域の豊かな特産物を利用した新たな賑わいと、効果的かつ持続可能な施設運営利活用を図ることを目的とします。本施設の運営を通じて、本市の観光振興に大きく寄与する魅力的な事業展開を図るため、公募型プロポーザル方式により利活用に関する提案を広く募集します。

第2 業務内容

- 1 施設の維持管理および保安業務
- 2 地産地消・地域ブランドのPR、イベントの企画運営
- 3 利用者の満足度向上および苦情対応業務

第3 貸付物件の概要

1 土地の概要

所在地	地番	地目	地籍
八女市星野村	10874 番 2	宅地	483.00m ² (うち貸付対象は 50.00m ²)

※地積は用地確定測量の結果により若干変動する可能性があります。

2 建物の概要

所在地	構造	延床面積	兼築年
八女市星野村 10874 番 2	木造平屋建 (懸造り／舞台造り)	45.36m ²	平成4年7月

3 貸付け条件

(1) 貸付物件

土地・建物ともに現状有姿にて借受者に貸し付けます。

(2) 貸付期間

- 令和8年8月1日から令和11年3月31日まで（3年間）
- 初年度の準備期間については契約締結時に協議します。

(3) 貸付料

- 初年度（予定）：27,420円（R8.8.1～R9.3.31）
- 次年度以降（予定）：41,200円（年額目安）

※契約更新月は、毎年度4月です。

※貸付料は、八女市行政財産使用料条例の規定に基づき算定します。

※使用期間が1年に満たない場合は、使用料の年額を日割り計算します。

※貸付料は、契約（更新）月の翌月末までに納付するものとします。

(4) その他費用負担

光熱水費等の維持管理費、および施設・設備の補修・改修に係る費用はすべて借受者の負担とします。

(5) 原状回復

期間満了時は、事業者の費用負担で貸付開始時の状態に復旧させるものとします。

4 契約上の条件

(1) 公序良俗・風俗営業等の禁止

暴力団排除条例および風俗営業法に抵触する使用を禁止します。

(2) 賃貸等の禁止

原則として第三者への転貸は禁止しますが、提案事業の履行に必要な場合は市の書面承認により可能とします。

(3) 用途制限

令和8年8月末日までに工事等に着手し、期間内は提案事業の用途を維持してください。

(4) 実地調査

上記(1)から(3)の履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力しなければいけません。

(5) 瑕疵担保

隠れた瑕疵が発見された場合でも、市は損害賠償や解除の責任を負いません。

(6) 相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理するものとします。

(7) モニタリングの実施

業務開始後、定期的に運営評価を行い改善が必要な場合は市より指導を行います。

(8) 責任の帰属

施設運営に伴い発生した事故、苦情、食中毒等の一切の責任は、事業者が負うものとします。

(9) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができます。この場合において、借受者に損害が生じても、借受者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

ア 借受者が契約に定める義務に違反したとき。

イ 法令の変更、天災及びその他町又は借受者の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったとき。

第4 プロポーザルに関する事項

1 参加資格

このプロポーザルに参加できる者は、次に掲げるすべての事項を満たす事業者(個人または法人)とします。ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。

- (2) 八女市から指名停止措置を受けていないこと。
- (3) 会社更生法第17条に基づく更生手続き開始の申し立て、又は民事再生法第21条に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない。
- (4) 破産法の規定により破産の申し立てがなされている者でないこと。
- (5) 国税および地方税等を滞納していないこと。
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、又は同条第6号に規定する暴力団員でないこと。
- (7) 共同による応募
 - 複数の事業者が共同で応募するためには、(1)～(6)の応募資格のほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。
 - ア 関係する事業者の中から代表者を1名選定すること。
 - イ 関係する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
 - ウ 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

2 提案の条件

星のふるさと公園（以下、「公園」という。）利用者の利便性を損なわず、公園内の他施設との調和がとれる提案内容であることが条件となります。提案は以下の要件を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致する提案であること。
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- (3) 既存施設や地域資源等を活かし、地域の活性化や発展が期待できる提案であること。
- (4) 地域との交流や地域の自治活動に協力する等、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待できる提案であること。
- (5) 建築及び開発に関する法令等（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した提案であること。（提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと。）
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと。

(7) 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある提案でないこと。

(8) 公益を害するおそれのある提案でないこと。

3 スケジュール

内容	日程
募集開始・実施要領公表	令和8年6月 1日(月)
参加申込書提出〆切	令和8年6月15日(月) 17:00 必着
質問書受付期限	令和8年6月29日(月) 17:00 必着
企画提案書提出〆切	令和8年7月 6日(月) 17:00 必着
審査(ヒアリング)	令和8年7月 中旬(予定)
審査結果通知	令和8年7月 中旬(予定)
基本協定締結・引継ぎ	令和8年7月 中旬(予定)
事業開始(オープン)	令和8年8月3日(月)

※スケジュールは予定であり、都合により変更になる場合があります。

4 配布資料およびその配布方法

本事業について提案を行う者は、次に掲げる関係書類を市のホームページよりダウンロードし、郵送または持参により提出してください。

八女市ホームページアドレス <https://www.city.yame.fukuoka.jp/index.html>

(1) 配布資料

八女市星野物産直売施設(清流)貸付・運営事業者選定公募型プロポーザル実施要領

(2) 提出書類様式

- ア 参加表明書(様式1)
- イ 誓約書(様式2)
- ウ 会社概要書(様式3)
- エ 業務実施体制及び実績調書(様式4)
- オ 提案書(様式5)
- カ 提案書の公開に係る意向申出書(様式6)
- キ 質問及び回答書(様式7)
- ク 辞退届(様式8)

5 参加表明書の提出

(1) 提出書類

- ア 参加表明書（様式1）
- イ 誓約書（様式2）
- ウ 業務実施体制及び実績調書（様式4）
- エ 会社概要書（様式3）

【法人の場合】

- 定款の写し
- 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
※提出日より3か月以内に発行されたものに限る

【個人の場合】

- 開業届の写し
- 住民票
※提出日より3か月以内に発行されたものに限る

オ 国税及び地方税の納税証明書

プロポーザル参加表明の提出日において納期の到来した市税、法人税（個人の場合は所得税）並びに消費税及び地方消費税を滞納していないことが証明できるもの

カ その他参加資格の審査に必要な書類を追加すること。

(2) 提出部数

「(1) 提出書類」のアからカまでについてそれぞれ1部

(3) 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は配達記録の残る方法に限る。）

(4) 提出期限

令和8年6月15日（月）午後5時まで（必着）

※受付時間は、提出期限までの市の執務時間（日曜日、国民の祝日に関する法律に定める休日及び土曜日以外の日の午前8時30分から午後5時まで）とします。

※郵送の場合は、提出期限までに到着したものに限りします。

(5) 提出先

〒834-0201 福岡県八女市星野村13102-1

八女市役所 星野支所 農林係

TEL 0943-52-3112

(6) 参加資格に係る審査結果の通知

参加表明者の参加資格の有無を、令和8年6月22日(月)までに通知します。提出期限までに参加表明書等が提出されなかった、又は到着しなかった場合若しくは参加資格を有する旨の通知を受けなかった場合は、提案書を提出することができません。

(7) 参加表明書提出後の辞退参加表明書等を提出した後に、参加を辞退する場合は、辞退届(様式8)を提出してください。

6 質問の受付及び回答

(1) 質問方法

質問書(様式7)に質問事項を記入し、電子メールにより提出する。

件名は「八女市星野物産直売施設(清流)貸付・運営事業者選定に関する質問」とすること。(※送信後は着信確認の連絡をお願いします。)

(2) 提出期限

令和8年6月29日(月)17時まで(必着)

(3) 提出先

八女市役所 星野支所 農林係

電子メール hoshino-norin@city.yame.lg.jp

(4) 回答方法

質問に対する回答は、その都度、質問者に対して電子メールで行うとともに、質問者を特定できない形で、その内容を八女市ホームページに掲載します。プロポーザルに参加をする者は、この回答の内容を確認の上、提案書を提出しなければなりません。提案書を提出した者は、回答を確認したのとして審査を行います。

7 提案書等の提出

(1) 提出方法

参加資格の審査結果の通知において、参加資格を有する旨の通知を受けた者であって、本プロポーザルへの参加の意思のあるもの（以下「提案者」という。）は、次に掲げる書類を、提出期限までに「(3) 提出先」に持参又は、郵送（配達記録の残る方法に限る。）してください。

ア 提案書 正本1部、副本5部【委員数+事務局】

イ 提案書の公開に係る意向申出書（様式6）

※提案書の内容を本市が情報公開することについての意向を申し出て
ください。なお、詳細は、8 提出書類の取扱い（5）を参照してくださ
い。

(2) 提出期限

令和8年7月6日（月）17時まで（必着）

(3) 提出先

〒834-0201 福岡県八女市星野村13102-1

八女市役所 星野支所 農林係

TEL 0943-52-3112

8 提出書類の取扱い

(1) 提出された全ての書類は、返却しません。

(2) 提出後の書類に係る差替え、追加及び削除は認めません。

(3) 審査等にあたり必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。

(4) 提案書等の著作権は、当該提案書を作成した者に帰属するものとします。ただし、提出された提案書等の全部又は一部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）する許諾を、作成者は本市に与えるものとします。

(5) 提出された書類については、本市は、八女市情報公開条例に基づく行政文書の開示請求があった場合、その内容の全部又は一部を公開することがあります。また、その場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）第18条第3項第3号に基づき、提出された書類のうちの著作物でまだ公表されていないものを公衆に提供し、又は提示することについて提出者が同意したものとみなされます。この同意をしない場合は、その旨の意思表示が必要となります。

第5 審査方法および基準

1 審査方法

本プロポーザルの審査は、「(仮称)八女市星野物産直売施設(清流)貸付・運営事業者選定委員会」が、下記3「審査基準」に示す審査の観点から、総合的に公平かつ客観的な審査及び評価を行います。

受託候補者の選定は、各審査委員による順位付け(評価)を最優先とし、最も順位の高い提案者を選定します。なお、満点の6割以上を最低基準点とし、合計点数がこれに満たない場合は、選定しません。

また、順位付けが同一となった場合、総合点の高い提案者を審査委員会として受託候補者に選定します。

2 ヒアリングの実施

提案書に記載の内容について、次のとおりヒアリングを実施します。

実施時期：令和8年7月中旬

実施会場：八女市役所 星野支所

※詳細な日程等については、後日通知します。

3 審査基準(配点は100点満点とする)

評価区分	配点	評価の着眼点
1 運営体制・確実性	20	3年間の貸付期間中、安定かつ効率的に施設を維持・運営できるバックボーンがあるかを評価します。
2 ヒアリング・質疑応答	20	書類だけでは見えない、事業者の熱意や危機管理能力、柔軟性を評価します。
3 企画提案の具体性・実効性	30	本施設の立地(星のふるさと公園入口)や独自の建築様式(懸造り)を活かし、魅力的な商業空間を創出できるかを評価します。
4 地域活性化・地産地消への貢献度	30	事業目的である星野地域の豊かな特産物を利用し、新たな販売と、効果的かつ持続可能な施設運営にどれだけコミットできるかを評価します。

4 審査結果の通知

(1) 審査結果については、全ての提案者に対して、次の事項を通知するものとします。また、提案者への審査結果の通知後、八女市ホームページにおいても公表するものとします。

ア 業務名

イ 受託候補者の商号又は名称

ウ 順位

※順位が同一となった場合は、3「審査基準」に基づく総合点を公表します。

※受託候補者以外の提案者については、提案者を特定することができない表記とします。

エ 審査委員会における審査日

(2) 受託候補者とならなかった者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、書面（様式は任意）により、非選定理由について説明を求めることができるものとします。

5 契約の締結

(1) 受託候補者との契約締結に係る協議の結果、合意に至らなかった場合、又は受託候補者と決定した提案者に第6の4に掲げる失格事項が生じた場合は、次点の提案者を受託候補者として、契約締結に関する協議を行います。

(2) 提案者が1事業者のみの場合であっても、当該提案者の総合点が評価点全体の6割以上である場合には、当該提案者を受託候補者として選定します。

(3) 受託候補者と当該業務に係る内容について協議を行い、その内容について合意した時は、必要書類を作成のうえ貸付物件の賃貸借契約を締結します。

第6 その他

1 現地見学の実施

必要に応じて施設内の内覧および周辺環境の確認を行う機会を設けますので、ご希望があればご連絡ください。ただし、第4の7（1）の該当者に限ります。

2 言語及び通貨単位

手続きにおいて使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限ります。

3 費用負担

書類作成及び提出に係る費用など、プロポーザルへの参加に伴い必要となる経費は全て参加者の負担とします。また、本市がやむを得ない理由等によりプロポーザルを実施することができないと認めるときは、プロポーザルの実施を中止、又は取り消すことがあります。その場合において、参加者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

4 失格事項

次のアからウまでに掲げる場合（以下「失格事項」という。）のいずれかに該当した場合は、その者を失格とします。

プロポーザルへの参加者又は受託候補者と決定した提案者に失格事項が生じた場合は、プロポーザルの参加資格を有する者としての決定又は受託候補者の決定を取り消します。このことにより参加者又は受託候補者に損害が生じた場合であっても、本市はこれら損害について一切の負担をしません。

ア 参加資格要件を満たしていない場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

5 問合せ先

〒834-0201

福岡県八女市星野村13102番地1

八女市役所 星野支所農林係

電話：0943-52-3112

電子メール：hoshino-norin@city.yame.lg.jp

〒834-8585

福岡県八女市本町647番地

八女市役所 総務部 財政課公共施設マネジメント係

電話：0943-23-1111（代表）